



Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo

FECHA DE EXPEDICIÓN: 25 DE AGOSTO DE 2025

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE (Datos proporcionados por el interesado en términos del Artículo 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y del Artículo 310 del Código Penal para el Distrito Federal)

Table with columns: Calle, N° Of, Manzana, Lote, Colonia, Poblado, Código Postal, Alcaldía, Cuenta Predial. Values include OLIMPICA, COYOACÁN, 5492, 04700, 159-042-21-000-9.

ZONIFICACIÓN. Certifico que mediante DECRETO que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para COYOACÁN, aprobado por la H. Asamblea de Representantes del Distrito Federal...

] SUPERFICIE DEL PREDIO - 3,786.95 m² [
] HM/3/50/MB [
] 50% DE SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE - 1,893.48 m² Y 50% DE SUPERFICIE DE DESPLANTE - 1,893.48 m² [
] SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 5,680.43 m² - APLICA NORMA 19. REFERENTE AL "ESTUDIO DE IMPACTO URBANO" [
] NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS PERMITIDAS - 17 (DIECISIETE VIVIENDAS) [
] HM/15/30/Z [
] 30% DE SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE - 1,136.09 m² Y 70% DE SUPERFICIE DE DESPLANTE - 2,650.87 m² [
] SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 39,762.98 m² ** APLICA NORMA 19. REFERENTE AL "ESTUDIO DE IMPACTO URBANO" [
] Datos retornados de Boleta Predial y Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial Folio 08/0482/2025 de fecha 13 de mayo de 2025 [
] Instrumento No. 32,907 de fecha 03 de octubre de 2024 otorgado por el Notario Público No. 81 de la Ciudad de México [

Tabla de Usos del Suelo HM (Habitacional Mixto):
HABITACIÓN - Habitacional Unifamiliar, Habitacional Plurifamiliar. COMERCIO - Carnicerías, pollerías, recauderías, lecherías, venta de lácteos, embutidos, salchichonería, rosticerías, tamaleras, bienes alimenticios elaborados a partir de la materia prima ya procesada entre otros, panaderías, peleterías, neverías y dulcerías, minisúper, misceláneas, tiendas de abarrotes, tiendas naturistas, materias primas, artículos para fiestas, estancillos, perfumerías, ópticas, farmacias, boticas y droguerías, zapaterías, boneterías, tiendas de telas y ropa, paqueterías y joyería, tiendas de equipos electrónicos, discos, música, regalos, decoración, deportes y juguetes, venta de mascotas y artículos para mascotas con servicios veterinarios, librerías, papelerías, fotocopias, tlapalerías, mercerías, florerías, venta de ataúdes, expendios de pan, venta de productos manufacturados, Vinaterías, ferreterías, material eléctrico, vidrierías, mueblerías, venta de enseres eléctricos, línea blanca, computadoras, equipos, muebles de oficina, venta de vehículos refaccionarios, accesorios con instalación, Llanteras con instalación, Mercados, Bazar, Tiendas de autoservicio y supermercados, plazas, centros comerciales y tiendas departamentales, Tiendas de materiales de construcción: tablaroca, material para acabados, muebles para baño, cocinetas, pintura y azulejo. Venta de gasolina, diésel o gas L.P. en gasolineras y estaciones de gas carburante con o sin tiendas de conveniencia, con o sin servicio de lavado y engrasado de vehículos, encerado y lubricación. Venta de productos alimenticios, bebidas y Tabaco. Venta de productos de uso personal y doméstico. Venta de maquinaria y equipo para laboratorios, hospitales, anaquelos y frigoríficos. Madererías, materiales de construcción, venta y alquiler de cimbra, cemento, cal, grava, arena, vanilia. Venta de maquinaria y equipo pesado, gruas, traccabos, plantas de soldar, plantas de luz, bombas industriales y motobombas. SERVICIOS - Consultorios para odontólogos, Oftalmólogos, quiroprácticos, nutriólogos, psicólogos, dental y médicos, atención de adicciones, planificación familiar, terapia ocupacional y del habla, alcohólicos anónimos y neuróticos anónimos. Edición y desarrollo de software. Oficinas para alquiler y venta de bienes raíces, sitios para filmación, espectáculos y deportes, alquiler de equipos mobiliario y bienes muebles, renta de vehículos y agencia automotriz, Oficinas de instituciones de asistencia, asilo de ancianos y personas con capacidades diferentes, servicios de adopción, orfanatos, casas de cuna y centros de integración familiar y juvenil, Oficinas y despachos, servicios profesionales y de consultoría, notariales, jurídicos, aduanales, financieros, de contabilidad y auditoría, agencias matrimoniales, de viajes, noticias, publicidad, relaciones públicas, cobranzas, colocación y administración de personal, Agencias de protección, seguridad y custodia de personas, bienes e inmuebles, Gantas y cassetas de vigilancia, Centrales, estaciones de policía y encierro de vehículos oficiales, Juzgados y tribunales, Oficinas de gobierno en general de organismos gremiales y organizaciones civiles, políticas, culturales, deportivas, recreativas y religiosas, Representaciones oficiales, diplomáticas y consulares, estatales o gubernamentales, Hospitales generales, de urgencias y especialidades, centros médicos y de salud, Clínicas generales y de urgencias, clínicas de coria estancia (sin hospitalización), bancos de sangre o de órganos, centros de socorro y centrales de ambulancias, Laboratorios de análisis clínicos, dentales y radiografías, especializados (genéticos), taller médico dental, Centros antirrábicos, clínicas y hospitales veterinarios, Guarderías, jardines de niños, escuelas para niños atípicos y centros de desarrollo infantil (permitidos en todos los niveles), Capacitación técnica y de oficios, academias de belleza, idiomas, contabilidad, computación, manejo, danza, teatro, música y bellas artes, gimnasios, centros de adiestramiento físico en yoga, artes marciales, físico culturismo, natación y pesas, Bibliotecas, Hemerotecas, ludotecas, centros comunitarios y culturales, Escuelas primarias, secundarias técnicas, Preparatorias, vocacionales y normales, institutos tecnológicos politécnicos, universidades y postgrados, centros de investigación científica y tecnológica, Laboratorio para análisis de mecánica de suelo, laboratorio para análisis de alimentos, laboratorio de pruebas de calidad de equipos y materiales en general, Auditorios, teatros, cines, salas de concierto y cines, centros de convenciones, centros de exposiciones, galerías de arte y museos, Video juegos, juegos electromecánicos, billares, bolche, pistas de patinaje, juegos de mesa, Circos y ferias temporales y permanentes, Salones para fiestas infantiles, Salones para banquetes y fiestas, Jardines para fiestas, Centros deportivos, albercas y canchas deportivas bajo techo y descubierta, práctica de golf y squash, Templos y lugares de culto, instalaciones religiosas, seminarios y conventos, Restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas, cafés, fondas, loncherías, taquerías, fuentes de sodas, antojerías, torterías y cocinas económicas, Comida para llevar o para suministro por contrato a empresas e instituciones sin servicio de comedor, Salones de baile y peñas, Restaurante con venta de bebidas alcohólicas, restaurante-bar, cantinas, bares, video-bares, centros nocturnos, discotecas, cervecerías y pulquerías, Hoteles, moteles, albergues, hostales y casas de huéspedes, Salas de belleza, clínicas de belleza sin cirugía, peluquerías y sastrerías en general, estudios fotográficos, lavanderías, tintorerías, recepción de ropa para lavado y planchado, alquiler de ropa (trajes y smokings) y renta de computadoras con o sin servicios de Internet, reparación y mantenimiento de bicicletas, teléfonos celulares, relojes y joyería, de calzado, electrodomésticos e instalaciones domésticas, equipos de precisión, cómputo y video, tapicería y reparación de muebles y asientos, cerrajerías, servicios de afiladuría, electrónicos, alquiler y reparación de artículos en general, Agencias de correos, telégrafos y teléfonos, Velatorios, agencias funerarias, agencias de inhumación con crematorio, Velatorios, agencias funerarias, agencias de inhumación sin crematorio, Servicios de jardinería, lavado y teñido de alfombras, cortinas y muebles, Sanitarios públicos, Baños públicos, Salas de masaje, spa, camas de bronceado y baño sauna, Centrales de mensajería y paquetería, telefónicas, correos y telégrafos, estaciones de radio y televisión, Estaciones repetidoras de comunicación celular y servicios satelitales, de tétex y radiolocalización en general, estaciones proveedoras de servicios de Internet, Bancos, cajeros automáticos y casas de cambio, Montepíos, casas de bolsa, aseguradoras, sociedades de inversión, cajas de ahorro, casas de préstamo y casas de empeño, Transporte escolar, para empleados, urbano de pasajeros y renta de vehículos con o sin chofer, Servicio de mudanzas, servicio de gruas para vehículos, Terminales y estaciones de autotransporte urbano y foráneo, terminales de carga, terminales y estaciones de transporte colectivo (metro), estaciones de ferrocarriles y estaciones aéreas, Helipuertos, Estacionamientos públicos, privados y pensiones (permitidos en todos los niveles), Reparación, mantenimiento, renta de maquinaria y equipo en general, talleres de soldadura, tapicería de automóviles y camiones, talleres de reparación de autoestéreos y equipos de cómputo, Reparación, mantenimiento y renta de maquinaria y equipo pesado, Verificentros, Vulcanizadoras, centros de diagnóstico sin reparación del vehículo y lavado manual, servicio de alineamiento y balanceo, Talleres automotrices y de motocicletas; reparación de motores, equipos y partes eléctricas, vidrios y cristales, hojalatería y pintura, cámaras, lavado mecánico, lubricación, molles y convertidores catalíticos. INDUSTRIA - Producción artesanal y microindustrial de alimentos (tortillerías, panaderías), confección de prendas de vestir, confección de otros artículos textiles a partir de telas, cuero y piel, producción de artículos de madera, carpintería y ebanistería, producción de artículos de papel, cartón o cartoncillo, producción de artículos de vidrio y cerámicos no estructurales, envasado de aguas purificadas o de manantial, producción de velas y jabones, Edición e impresión de periódicos, revistas, libros, corrección de estilo y composición tipográfica, encuadernación, producción de fotograbados, clichés, placas topográficas, placas de offset y litografía, sellos metálicos y goma, materiales para fotocomposición a nivel microindustrial o artesanal, fotolito, Producción de artículos de hule y plástico por extrusión e inyección (moldeo y soplado), Herramientas, elaboración de piezas de joyería y orfebrería, lámparas y candeleros de uso doméstico y ornamental, juguetes de diversos tipos, instrumentos musicales, artículos y aparatos deportivos y otras manufacturas metálicas, cancelarias, torno y suajados, Ensamble de equipos, aparatos, accesorios y componentes de informática a nivel microindustrial, Producción de artículos de higiene, para el cuidado personal y del hogar, Producción, reproducción y distribución de bienes audiovisuales. INFRAESTRUCTURA - Estaciones y subestaciones eléctricas, estaciones de bombeo, carcamo, tanques y depósitos de agua, Plantas de tratamiento de aguas residuales (de acuerdo al proyecto).

Nota: Los usos que no están señalados en esta Tabla se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.
(A) -Reparación, Mantenimiento Y Servicios Relacionados Para Automóviles Y Motocicletas.- Usos permitidos siempre y cuando no obstruyan la vialidad ni los accesos de otros predios y/o inmuebles y sus actividades las realicen al interior del propio inmueble.
(B) -Usos sujetos a regulación Específica.-Usos prohibidos a los predios con frente a Calzada del Hueso, Av. Pacífico, Canal de Miramontes y Eje 2 Oriente - Escuela Naval Militar, Eje Central Av. Aztecas y Eje 10 Sur Pedro Enriquez Ureña así como en la Colonia El Mirador, donde dichos usos estarán prohibidos.
(C) -Venta de gasolina, diésel o gas L.P. en gasolineras y estaciones de gas carburante.- Usos prohibidos a lo largo de Av. Miguel Ángel De Quevedo - Calzada Taxqueña - Av. Copico-Pedro Enriquez Ureña-Eje 10 Sur, Av. Pacífico y Av. Aztecas.

NOTA: ESTE DOCUMENTO ÚNICAMENTE ES VÁLIDO EN ORIGINAL, SIN QUE PRESENTE TACHAGURAS, ENMENDADURAS O ALTERACIONES. CUALQUIER ALTERACIÓN A ESTE CERTIFICADO CONSTITUYE EL DELITO DE FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS, PREVISTO Y SANCIONADO POR EL ARTÍCULO 339 Y DEMÁS RELATIVOS DEL CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

CONTINÚA AL REVERSO

32044



FECHA DE EXPEDICIÓN: 25 DE AGOSTO DE 2025



NORMAS DE ORDENACIÓN

Este predio deberá sujetarse a las restricciones establecidas en el Programa de Desarrollo Urbano vigente.

—NORMA GENERAL DE ORDENACIÓN 11

****Para calcular el número de viviendas factibles:**

Superficie del terreno / valor de la literal = número de viviendas factibles

Para determinar la dimensión máxima de la vivienda:

Superficie máxima de construcción / número de viviendas factibles = dimensión máxima de la vivienda

Cuando en el cálculo del número de viviendas factibles resulte una fracción decimal, igual o mayor a 0.5, el número de viviendas resultante deberá ajustarse al número entero inmediato superior. Cuando la fracción sea menor a 0.5 deberá ajustarse al número inmediato inferior.

Lo anterior a excepción de la densidad R (restringida), en cuyo caso siempre que resulte una fracción decimal, se ajustará al número inmediato inferior.

—Norma de Ordenamiento Particular para Equipamiento Social y/o de Infraestructura de Utilidad Pública y de Interés General.

—Norma de Ordenación Particular para Incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados.

—Mejoramiento De Los Espacios Abiertos.

—Reparación, Mantenimiento y Servicios Relacionados para Automóviles Y Motocicletas.- En el caso de talleres, lavados mecánicos, llanteras y servicios relacionados en general para automóviles y motocicletas, estos sólo se permitirán en las zonificaciones HM e I, siempre y cuando no obstruyan la vialidad ni los accesos de otros predios y/o inmuebles y sus actividades las realicen al interior del propio inmueble.

—Usos sujetos a regulación Específica.-Solo se permiten los giros que de acuerdo con la Ley de Establecimientos Mercantiles requieran para su funcionamiento, la expedición de Licencia Tipo "B" y servicios de hospedaje como hoteles, moteles, albergues, hostales y casas de huéspedes, en predios con zonificación HO o HM, a excepción a los predios con frente a Calzada del Hueso, Av. Pacífico, Canal de Miramontes y Eje 2 Oriente - Escuela Naval Militar, Eje Central Av. Aztecas y Eje 10 Sur Pedro Enriquez Ureña así como en la Colonia El Mirador, donde dichos usos estarán prohibidos.

—Venta de gasolina, diésel o gas L.P. en gasolineras y estaciones de gas carburante.- Se prohíbe el establecimiento de Venta de gasolina, diésel o gas L.P. en gasolineras y estaciones de gas carburante con o sin tiendas de conveniencia, con o sin servicio de lavado y engrasado de vehículos, encerado y lubricación a lo largo de Av. Miguel Ángel De Quevedo - Calzada Taxqueña, Av. Copilco-Pedro Enriquez Ureña-Eje 10 Sur, Av. Pacífico y Av. Aztecas.

Este Certificado sustituye a su similar folio 15315-151TEEL25, expedido el día 03 de junio de 2025, con hoja de papel seguridad No. 29369.

"Las restricciones establecidas en el presente Certificado, no exime del cumplimiento de las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables en la materia, por lo que el incumplimiento de las mismas, dará lugar a las sanciones que las autoridades competentes impongan."

Los proyectos deberán contemplar los criterios mínimos de antropometría y habitabilidad señalados en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente y en sus Normas Técnicas Complementarias.

Para los casos de Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" ante la Delegación correspondiente, el interesado deberá de solicitar previamente al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, el Dictamen de Factibilidad de dotación de los servicios hidráulicos de agua potable, agua residual tratada y drenaje, con fundamento en los artículos 4 fracción XV y 62 de la Ley del Derecho a los Servicios Públicos de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Tecnología Hídrica de la Ciudad de México vigente.

ÁREAS DE ACTUACIÓN

No Aplica

NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN

(TODAS LAS NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN APLICABLES, EN SU CASO)

- **NORMA 11.** Referente a "Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales".
- NORMA 19.** Referente al "Estudio de Impacto Urbano".
- NORMA 28.** Referente a "Zonas y usos de riesgo".

CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL

No Aplica

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 108 y 109 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, "Los interesados afectados por los actos y resoluciones de las autoridades administrativas podrán, a su elección interponer el recurso de inconformidad previsto en esta Ley o intentar el juicio de nulidad ante el Tribunal...". "El término para interponer el recurso de inconformidad será de quince días hábiles, contados a partir del día siguiente en que surta sus efectos la notificación de la resolución que se recurra, o de que el recurrente tenga conocimiento de dicha resolución." observando lo dispuesto en los artículos 109, 110, 111 y 112 del mismo Ordenamiento Legal.

—La vigilancia del cumplimiento de lo establecido en este Certificado, previo al registro de cualquier Manifestación, Licencia, Permiso o Autorización, es facultad del Órgano Político-Administrativo en cada demarcación territorial, es decir, de la Alcaldía correspondiente, de conformidad con el Artículo 8 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y, en caso de que el promovente pretenda obtener los beneficios de éste sin cumplir con la misma, se estará a lo dispuesto en el Artículo 310 del Código Penal para el Distrito Federal, que a la letra cita:

"Al que para obtener un beneficio indebido para sí o para otro, simule un acto jurídico, un acto o escrito judicial o altere elementos de prueba y los presente en juicio, o realice cualquier otro acto tendiente a inducir a error a la autoridad judicial o administrativa, con el fin de obtener sentencia, resolución o acto administrativo contrario a la ley, se le impondrán de seis meses a seis años de prisión y de cincuenta a doscientos cincuenta días multa. Si el beneficio es de carácter económico, se impondrán las penas previstas para el delito de fraude. Este delito se perseguirá por querrela, salvo que la cuantía o monto exceda de cinco mil veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, al momento de realizarse el hecho"

Esta certificación se otorga con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 7, A 1 y 2 de la Constitución Política de la Ciudad de México, 1, 2, 16 -fracción XIII BIS-, 31 -fracción VII y XXV- de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México, 1, 3 -fracciones I, II-, 7 -fracción VI- inciso A) numeral 2, 31 Bis -fracciones VI, XXII- 153 Bis -fracciones XII, XIII, XIV- del Reglamento Interior del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México, 1, 2 -fracciones II, VI y XVIII-, 8 -fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII, IX y X-, 7 -fracciones I, III y IV-, 55 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 1, 3 -fracciones I, II, III, VIII, XXI, XXIII, XXIV, XXV, XXVI y XXVIII-, 4 -fracción III-, 7 -fracciones I, XIV y XXIV-, 9 -fracción IV-, 11, 48, 50, 51, 87 -fracción II-, 89, 90, 91, 92 primero y cuarto párrafos de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 1, 4 -fracciones I, II, IX y XXXIV-, 17, -fracciones I, V-, 20, 21, 158 -fracción I-, 159 inciso a), 160 -fracción I-, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como en lo dispuesto en el Acuerdo por el que se reforma y deroga el diverso por el que se crea la Ventanilla Única de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal N° 172 de fecha 18 de septiembre del año 2007, disposiciones de orden público e interés social, obligatorias para los particulares y las autoridades. ESTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE AUTORIZACIÓN O LICENCIA, ÚNICAMENTE CERTIFICA EL APROVECHAMIENTO DEL USO DEL SUELO, SIN PERJUICIO DE OTROS REQUISITOS QUE SEÑALEN OTRAS DISPOSICIONES DE LA MATERIA. EL PRESENTE CERTIFICADO PERMANECERÁ VIGENTE SIEMPRE Y CUANDO SE REALICEN LOS PAGOS ANUALES DE DERECHOS CORRESPONDIENTES POR LA EXPEDICIÓN DEL CERTIFICADO CONTEMPLADOS EN EL CÓDIGO FISCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO DENTRO DE LOS QUINCE DÍAS HÁBILES PREVIOS A LA CONCLUSIÓN DE SU VIGENCIA. EL CERTIFICADO NO CONTINUARÁ VIGENTE CUANDO SE MODIFIQUE EL USO O LA SUPERFICIE DEL INMUEBLE O EN AQUELLOS CASOS EN QUE SE MODIFIQUEN LAS DISPOSICIONES DE LOS PROGRAMAS DELEGACIONALES O PARCIALES DE DESARROLLO URBANO APLICABLES, esto de conformidad a lo dispuesto por el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Pago de derechos recibo N° 77242604045917B4AC63

ELABORÓ A.M.

SELLO DE:

C. EDUARDO MATUS CERECERO

CERTIFICADOR DE LA DIRECCIÓN DEL REGISTRO DE PLANES Y PROGRAMAS DE LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y COORDINACIÓN METROPOLITANA

NOTA: ESTE DOCUMENTO ÚNICAMENTE ES VÁLIDO EN ORIGINAL, SIN QUE PRESENTE TACHADURAS, ENMENDADURAS O ALTERACIONES. CUALQUIER ALTERACIÓN A ESTE CERTIFICADO CONSTITUYE EL DELITO DE FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS, PREVISTO Y SANCIONADO POR EL ARTÍCULO 339 Y DEMÁS RELATIVOS DEL CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

SIN TEXTO SIN TEXTO SIN TEXTO SIN TEXTO